

Beschlussvorlage Gebäudemanagement Tagesordnungspunkt: 5		Drucksachen-Nr.: 2016-21/0719 Status: öffentlich Datum: 24.05.2019		
Termin	Beratungsfolge:	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthalt.
07.06.2019	Ausschuss für Hoch- und Tiefbau			
13.06.2019	Kreisausschuss			

Bezeichnung:

Umbau des landkreiseigenen Pavillons am Großen Bullensee

Sachverhalt:

Die Neu-Verpachtung des sanierungsbedürftigen Pavillons am Bullensee wurde im Frühjahr 2014 öffentlich ausgeschrieben. Neben dem Ziel der Verpachtung für gastronomische Angebote sollte der neue Betreiber in die Sanierungsplanung mit eingebunden werden. Den Zuschlag erhielt eine Interessengruppe, die im März 2015 den Verein „Lotte am Bullensee e.V.“ gegründet hatte. Mit Beschluss des Kreistages vom 11.05.2015 wurde mit dem Haushaltsplan 2015 eine Summe von 260.000 € zur Sanierung des Bullensee-Pavillon bereitgestellt.

Der Verein wollte dann nicht mehr nur als Pächter auftreten, sondern die Investition in Eigenregie planen und durchführen sowie Eigentümer des Grundstücks werden. Das Konzept des Vereins beinhaltete einen Um- und geringfügigen Erweiterungsbau sowie die Grundsanierung des bestehenden Pavillons. Die Baumaßnahme hatte nach einer durch den Verein selbst durchgeführten Planung nunmehr ein Kostenvolumen von rd. 480.000 €. Die Finanzierung sollte durch einen Zuschuss des Landkreises in Höhe von 260.000 € sowie durch Eigenleistungen bzw. weitere Fördermittel und Spenden von 220.000 € (diese konnten bis heute nicht realisiert werden) sichergestellt werden.

Daraufhin hatte der Kreistag am 09.07.2015 mehrheitlich beschlossen, das Grundstück mit dem Pavillon mittels eines Schenkungsvertrages an den Verein zu übertragen. Die veranschlagten Haushaltsmittel für die Sanierung des Pavillons von 260.000 € wurden in einen nicht rückzahlbaren Zuschuss für die Baumaßnahme umgewandelt. Allerdings erfolgte der Beschluss unter dem Vorbehalt der Anerkennung als gemeinnütziger Verein im Sinne der Abgabenordnung durch das Finanzamt. Die Gemeinnützigkeit wurde nach einem langwierigen Verfahren am 03.02.2017 durch den Verein erlangt.

Der Verein hatte dann am 06.07.2017 eine Bauvoranfrage bei der Bauaufsicht des Landkreises eingereicht, die mit Datum 30.10.2018 negativ beschieden wurde, weil die Antragstellerin die geforderten prüffähigen Unterlagen und Nachweise trotz mehrfacher Aufforderung nicht vorgelegt hatte. Zudem konnte die Gesamtfinanzierung des Projektes durch den Verein nicht sichergestellt werden.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Verein „Lotte am Bullensee e.V.“ das Vorhaben nicht weiter verfolgt und dass nach wie vor ein wirtschaftlicher Betrieb des Pavillons nicht annähernd möglich erscheint. Weiterhin hatte es Gespräche mit den Rotenburger Werken, der Lebenshilfe und dem NABU über eine mögliche Kooperation gegeben. Leider besteht bei den genannten aktuell kein Interesse an einer Bewirtschaftung des Pavillons. Somit ist ein dauerhafter und verlässlicher Pächter für den Betrieb nicht in Sicht.

Die Sanierung des Pavillons in der bisherigen Form wird grob geschätzt mindestens 400 T€ an Kosten verursachen, da die Bodenplatte des Gebäudes gebrochen ist und die völlig überdimensionierten Toiletten teilweise zurückgebaut werden müssten. Es wurde daher nach einer baulichen Lösung gesucht, die die Ertüchtigung des Pavillons in vertretbarem Maße darstellt und nach Möglichkeit ohne Pächter auskommt. Nunmehr liegen zwei mögliche Lösungen als Entwurf vor (siehe Anlagen).

In der „großen Lösung“ erfolgen ein Teilabbruch und die Herstellung eines überdachten Freisitzes (wettergeschützte Unterstell- und Sitzmöglichkeit) mit Kiosk inkl. Küchenausstattung und weiteren notwendigen technischen Anlagen (z.B. Fettabscheider) und WC-Anlagen innerhalb des Bestandsgebäudes. Die Kosten betragen ca. 321.000 €.

Die „kleine Lösung“ sieht ebenfalls einen Teilabbruch vor und die Herstellung eines überdachten Freisitzes und eine WC-Anlage im Bestandsgebäude; allerdings ohne Kiosk. Zudem wird eine Anschlussmöglichkeit (Andockstation mit Strom, Wasser, Abwasser) an einem Stellplatz für eine Versorgungseinrichtung (Imbisswagen, Verkaufswagen o.ä.) hergestellt. Die Kosten betragen ca. 207.000 €.

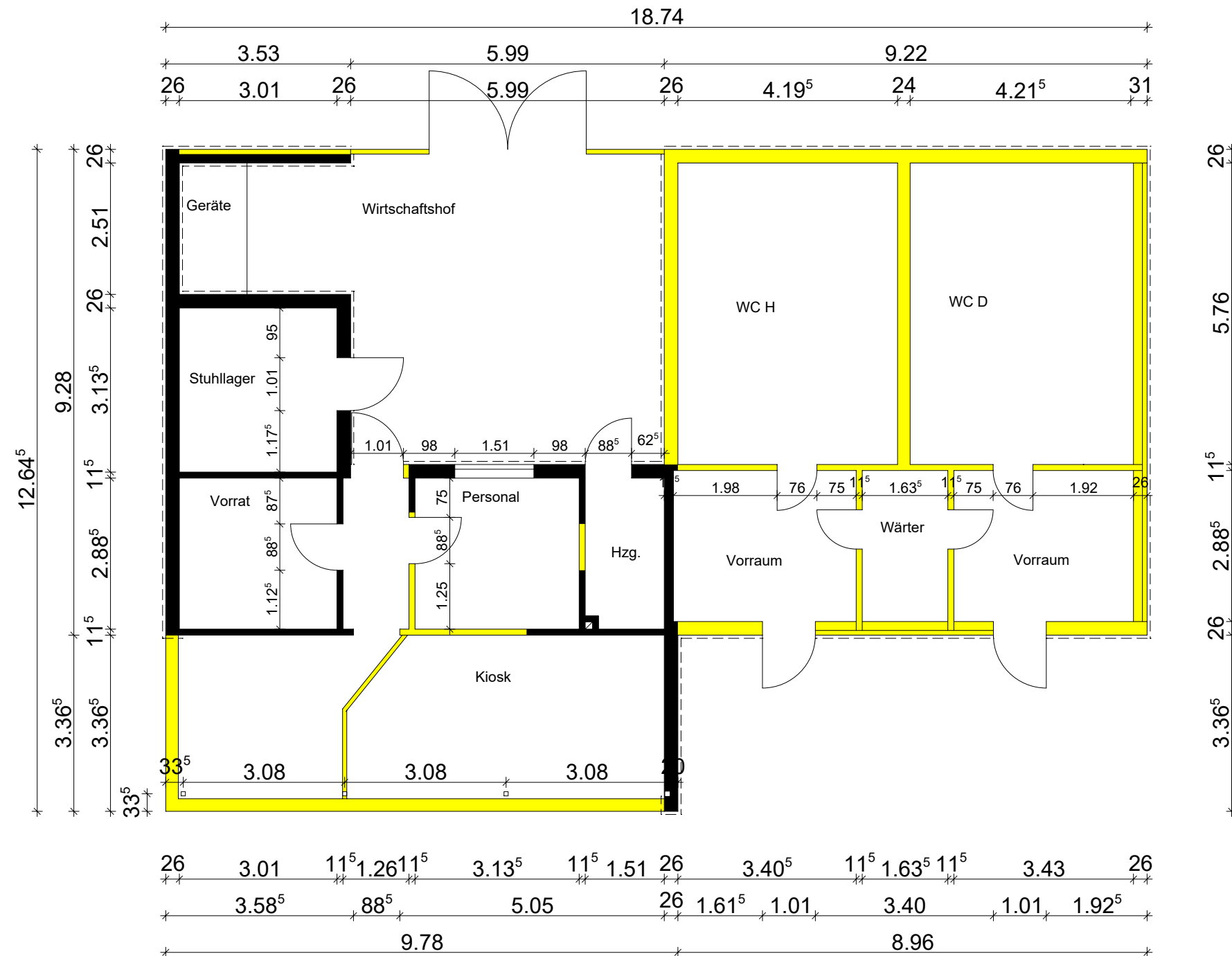
In beiden Varianten erfolgen eine vandalismussichere Ausstattung der WC-Anlagen, sowie eine begrünte Fassade seitlich und rückwärtig; die Frontseite erhält eine Fassadenbekleidung in Grüntönen.

Es wird die „kleine Lösung“ empfohlen, die gegenüber der „großen Lösung“ folgende wesentliche Vorteile hat:

- Unabhängigkeit von einem Pächter und damit kein Risiko eines Leerstandes über längere Zeiträume durch schlechtes Wetter oder durch Nicht-Verpachtung,
- minimale technische Ausstattung und damit geringe Kosten für Instandhaltung,
- die geschätzten Kosten liegen innerhalb des Haushaltsbudgets von 260.000 €.

Beschlussvorschlag:

Der Pavillon am Bullensee wird umgebaut und dabei teilweise zurückgebaut. Es sollen moderne WC-Anlagen sowie wettergeschützte Unterstell- und Sitzmöglichkeiten entstehen. Zusätzlich wird eine Andockstation (Strom, Wasser, Abwasser) mit einem Stellplatz für eine mobile Versorgungseinrichtung (Imbisswagen/Verkaufswagen o.ä.) errichtet. Dafür werden die bereits bereitgestellten und übertragenen Haushaltsmittel in Höhe von 260.000 € eingesetzt.



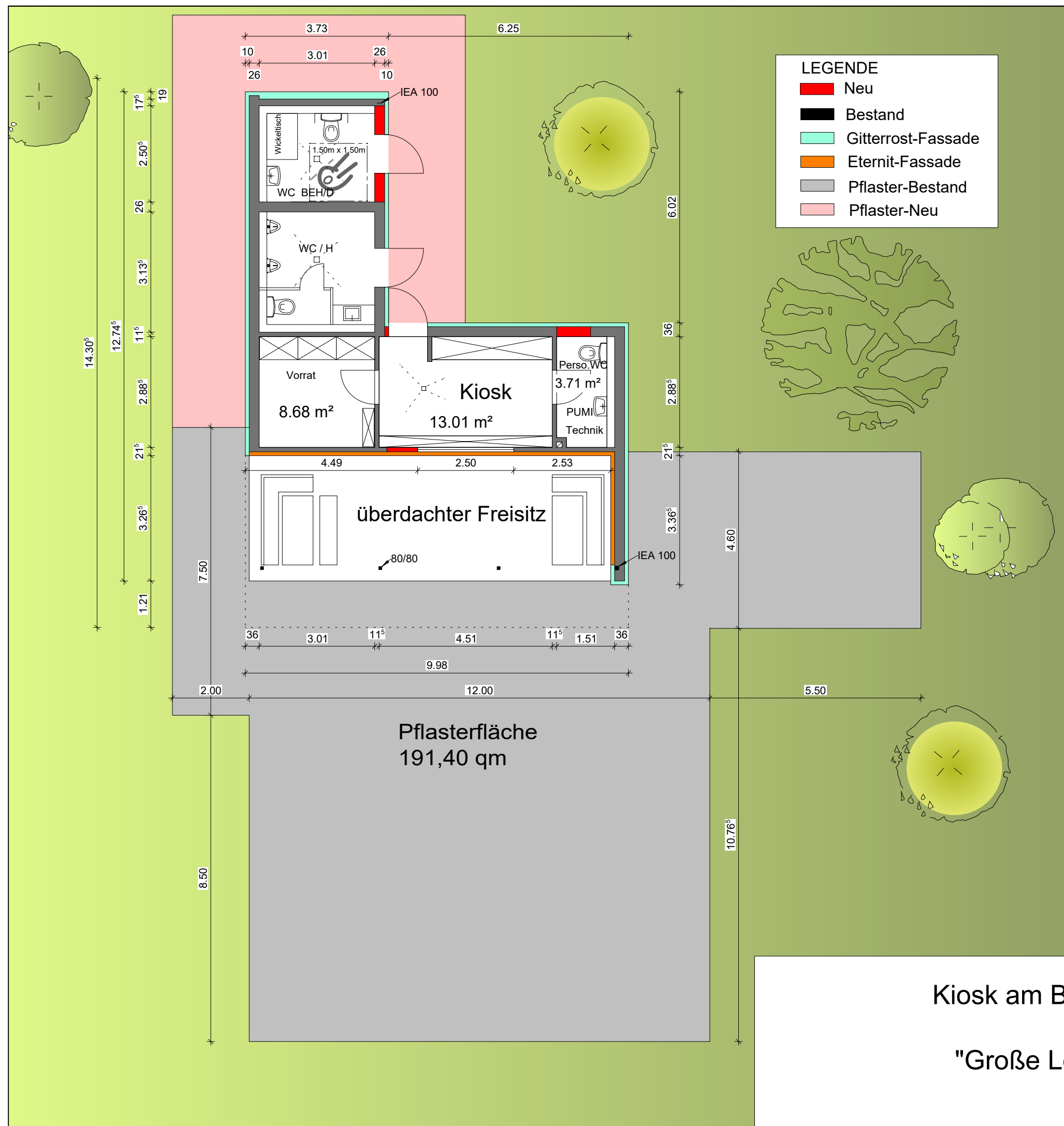
LEGENDE

- Abbruch
- Bestand

Kiosk am Bullensee

Abbruch "Große Lösung"





Beispiel: Gitterrostfassade



Beispiel: Eternit-Fassade



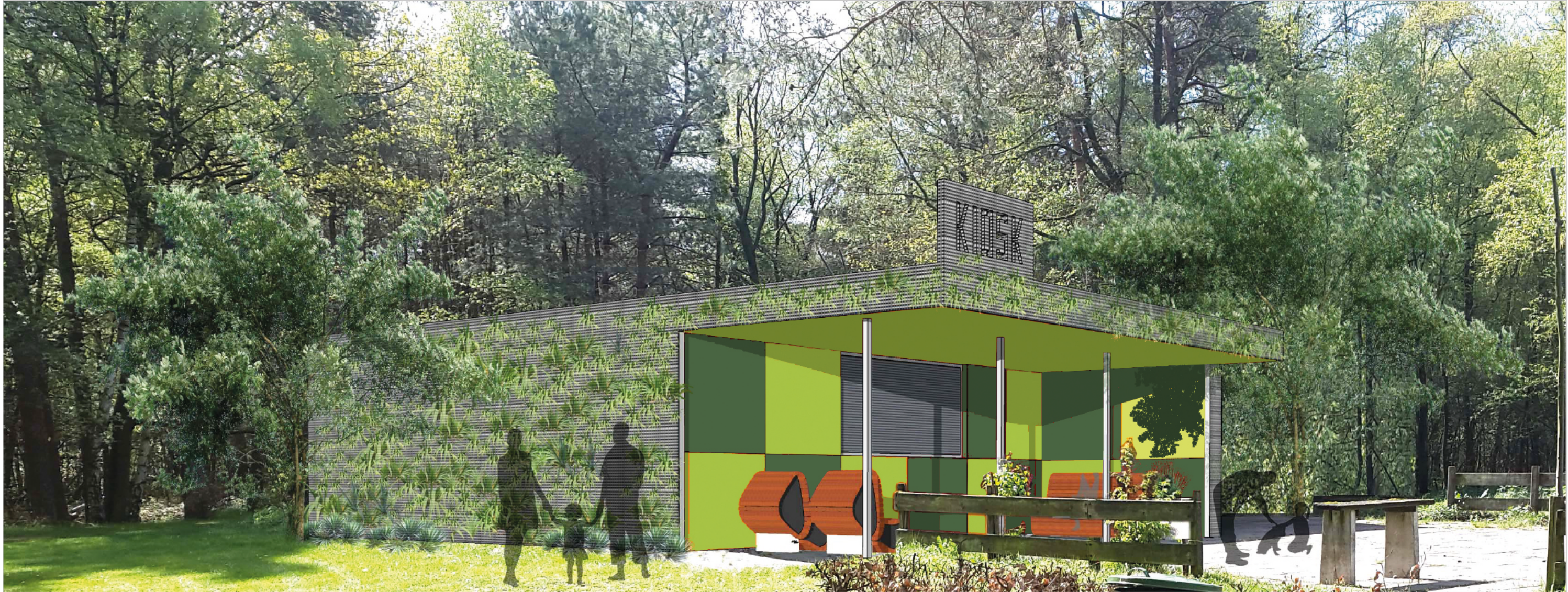
Vandalismusgeschützte WC-Objekte



Kiosk am Bullensee

"Große Lösung"

KRAMPITZ
Architekten



Kiosk am Bullensee

" Große Lösung "

KRAMPITZ
Architekten

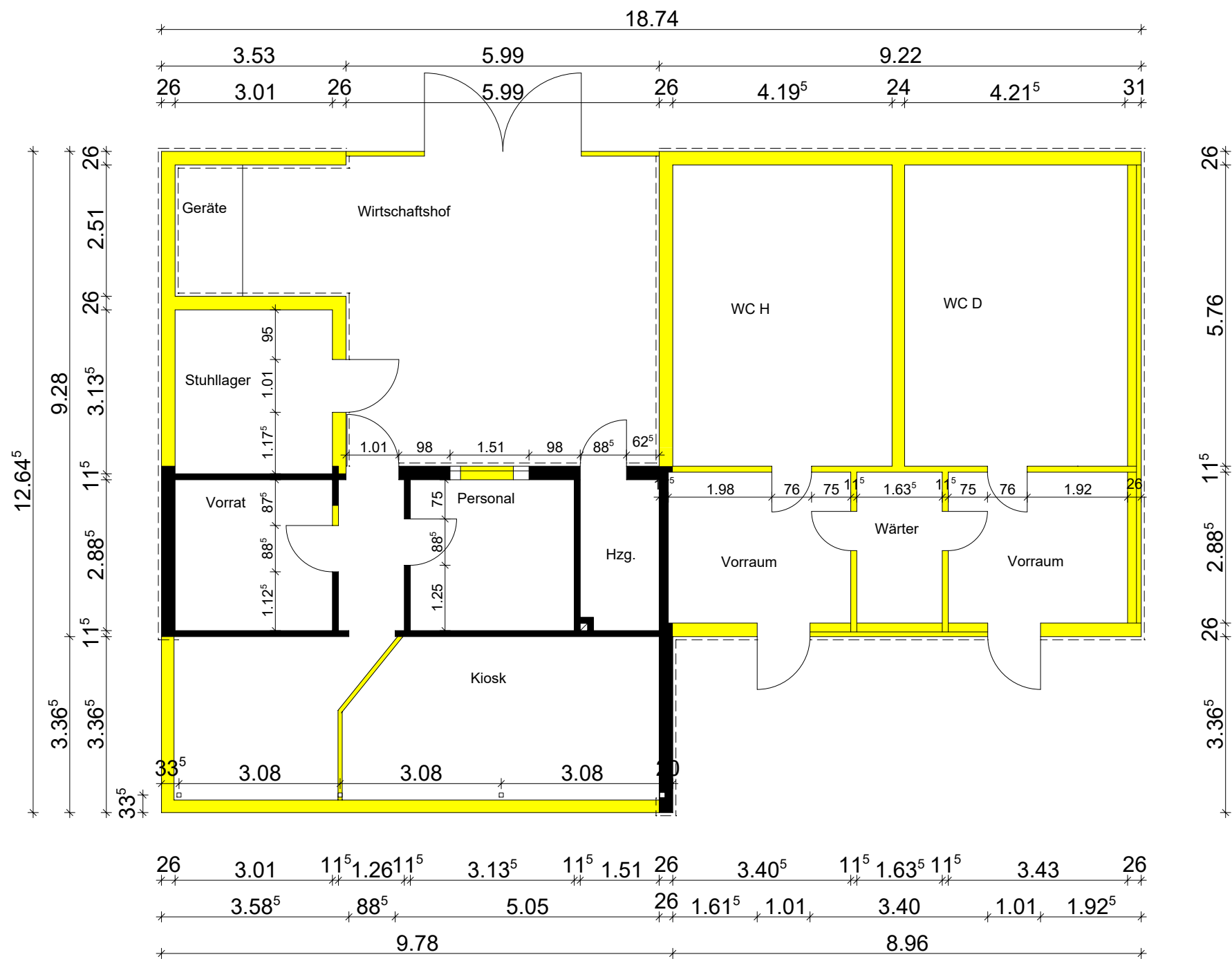
H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2018

LEGENDE

Abbruch

Bestand



Kiosk am Bullensee

Abbruch "Kleine Lösung"





Kiosk am Bullensee

" kleine Lösung "

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

KRAMPITZ
Architekten

Allplan 2018